

E L Ő T E R J E S Z T É S

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 25-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Ablak Birodalom Kft. Radnóti utca 1162/30 hrsz.-ú
ingatlan beépítési kötelezettsége 2

Iktatószám: 443 - 8 / 2025.

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyongazdálkodási
ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság	SzMSz. 1. melléklet 3.3.6. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Meghívót és a határozatot kapja:

Ablak Birodalom Kft. – Pöpl Dávid ügyvezető david@ablakbirodalom.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Ablak Birodalom Kft. licitálást követően bruttó 4.191.000 Ft vételáron 2021. december 8-án megvásárolta a Radnóti utcában található **1162/30 hrsz.-ú, 250 m²** nagyságú ingatlant (előterjesztés 1. sz. melléklete).

Az adásvételi szerződésben Pöpl Dávid ügyvezető a cég képviseletében vállalta, hogy 3 éven belül, azaz **2024. december 8-ig garázs épülettel beépíti** az ingatlant.

Az önkormányzat a beépítési kötelezettség biztosítására 3 évre, azaz 2024. december 8-ig elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve 3 év 6 hónapra, azaz **2025. június 8-ig visszavásárlási jogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat** jegyeztetett be az ingatlanra.

A tulajdonos 2024. februárban kért építési engedélyt az ingatlanra.

Az ügyvezető kérelmére a Képviselő-testület az eredeti határidőket 6 hónappal meghosszabbította, így a beépítési kötelezettség új határideje **2025. június 8.**, a visszavásárlási jog határideje **2025. december 8.** lett.

Tekintettel arra, hogy a módosított határidő is lejárt, de a beépítés nem valósult meg, az ügyvezető 2025. július 4-én ismét kérelmet nyújtott be, amiben jelezte, hogy júliusban folytatódik az alapozás, az acélszerkezetek nagy része elkészült és hamarosan kezdik azok felületkezelését, egyidejűleg kérte a beépítési határidő év végéig történő meghosszabbítását.

2025. augusztus 27-én megtekintettük az építkezés helyszínét. Ennek során megállapítottuk, hogy a beton sávalapozás elkészült, a lábazatai fal kb. 75 %-os készültségi fokban elkészült.

Tájékoztatom a testületet, hogy a garázs építéssel érintett övezet lakói panasszal fordultak Önkormányzatunkhoz, hogy az építkezés földmunkái miatt az egyébként is keskeny uttest beszűkült, így a közlekedés akadályozottá és balesetveszélyessé vált. A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy a kőhalom az út melletti közterületen van, a közlekedést nem akadályozza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az illetékes bizottság véleményének figyelembevétele mellett vitassa meg az előterjesztést és döntsön a beépítési kötelezettséggel kapcsolatos határidők határozati javaslat szerinti meghosszabbításáról.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság javaslata alapján – megtárgyalta az „Ablak Birodalom Kft. Radnóti utca 1162/30 hrsz.-ú ingatlan beépítési kötelezettsége 2” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület az Ablak Birodalom Kft. (székhely: 7300 Komló, Batthyány u. 2., adószám: 23185438-2-02) tulajdonában álló 1162/30 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában előírt határidőket az alábbiak szerint módosítja:

- A tulajdonosnak **2025. december 31-ig** garázs épülettel **be kell építenie** az ingatlant.
- A **visszavásárlási jog** határideje **2026. június 30-ra** módosul.

2. A Képviselő-testület a határidők meghosszabbítását az alábbi feltétellel engedi:

- 2.1.A tulajdonos vállalja, hogy ha a beépítési kötelezettség meghosszabbított határidejére (2025. december 31-re) sem építi be az ingatlant, úgy a határidő lejártakor – illetve a képviselő-testület további halasztást engedélyező döntése esetén az újabb határidőt követően – a beépítés megtörténteig évente 660.000 Ft (nettó vételár 20 %-a) összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles.
- 2.2.A tulajdonos vállalja, hogy amennyiben a beépítési kötelezettség teljesítését megelőzően – az önkormányzat hozzájárulásával – értékesíti az ingatlant – függetlenül attól, hogy a beépítési kötelezettség meghosszabbított határideje lejárt-e vagy sem – 1.650.000 Ft (nettó vételár 50 %-a) összegű meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles. A meghiúsulási kötbérbe beszámítandó a korábban már megfizetett késedelmi kötbér.
3. A meghosszabbított határidők vállalásával egyidejűleg az ingatlantulajdonosnak az alábbi határidők törlését, illetve bejegyzését kell kérelmeznie az illetékes Földhivatali Osztálynál:
- A tulajdoni lapra bejegyzett „visszavásárlási jog, lejárát: 2025.12.08.” törlése,
 - a tulajdoni lapra bejegyzett „elidegenítési és terhelési tilalom a visszavásárlási jog biztosítására” törlése,
 - a tulajdoni lapra „**elidegenítési és terhelési tilalom a beépítési kötelezettség biztosítására**” bejegyzése **2025. december 31-ig,**
 - a tulajdoni lapra „**visszavásárlási jog**” bejegyzése **2026. június 30-ig,**
 - a tulajdoni lapra „**elidegenítési és terhelési tilalom a visszavásárlási jog biztosítására**” bejegyzése.
4. Az adásvételi szerződés módosításának és a földhivatali eljárásnak a költségei a kérelmező ingatlantulajdonost terhelik.
5. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy tájékoztassa az ingatlantulajdonost a döntésről, egyúttal felhatalmazza a polgármestert a határidők módosításáról szóló megállapodás aláírására.

Határidő: 2025. október 31.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2025. augusztus 12.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet

